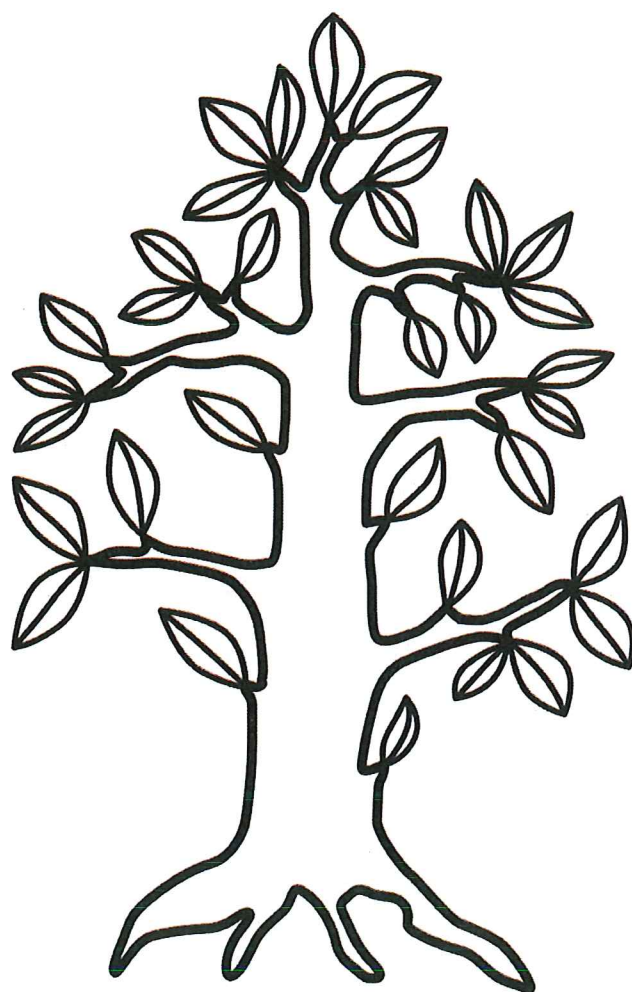

Årsredovisning

2016-07-01 – 2017-06-30

RBF Slotteberget
Org nr: 755900-0836



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor (utgör ej föremål för revision)

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Slotteberget får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2016-07-01 till 2017-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Årets resultat efter fondförändring visar ett underskott på -643 547 kr. Driftkostnaderna i föreningen har ökat främst beroende på ökade kostnader för vatten och uppvärmning. Föreningen har under räkenskapsåret gjort arbeten på utemiljö och marktytor vilket belastar årets resultat. Räntekostnaderna i föreningen har minskat på grund av gjorda amorteringar samt gynnsamt ränteläge vid låneomsättningar.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 173 % till 167 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 920 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 523 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Sothönan 3 och 4 i Strömstads kommun med därpå uppförda byggnader med 98 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheternas adress är Norra Kyrkogatan 13-15 i Strömstad.

Årets taxeringsvärde: 36 925 00 kr

Föregående års taxeringsvärde: 36 925 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring och bostadsrättstillägget bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
44	42	10	2	98
Antal garage:12		Antal P-platser:44		
Total tomtareal:		8 096 m ²		
Total bostadsareal:		4 593 m ²		

Riksbyggens kontor i Uddevalla har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Inre och yttre skötsel	Riksbyggen
Elleverans	Bixia AB
Tv, bredband och telefoni	Telia

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 412 tkr och planerat underhåll för 113 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2017 visar ett underhållsbehov på 5 505 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 360 tkr. Budgeterad avsättning för nästkommande räkenskapsår är 450 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasader	2013/2014
Invändiga dörrar	2013/2014
Styrutrustning	2012/2013
Stam- och badrumsrenovering	2011/2012
Fönsterbyte	2007/2008
Balkongräcke	2005/2006

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Garage och p-platser	113

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonas Sandberg	Ordförande		2017
Barbro Åkesson	Vice ordförande		2018
Marita Andersson	Sekreterare		2018
Gunilla Hegardt	Ledamot		2017
Anders Lindqvist	Ledamot	Riksbyggen	2017

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kim Törnblad		2018
Maj-Britt Karlsson		2017
Victor Tobin	Riksbyggen	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
Andreas Mattsson		
Martin Johansson		Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter	Kommentar
Inge Lundberg	
Staffan Jansson	Auktoriserad revisor

Valberedning	Kommentar
Inge Lundberg	
Siw Halvordsson	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. 

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 118 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 121 personer.

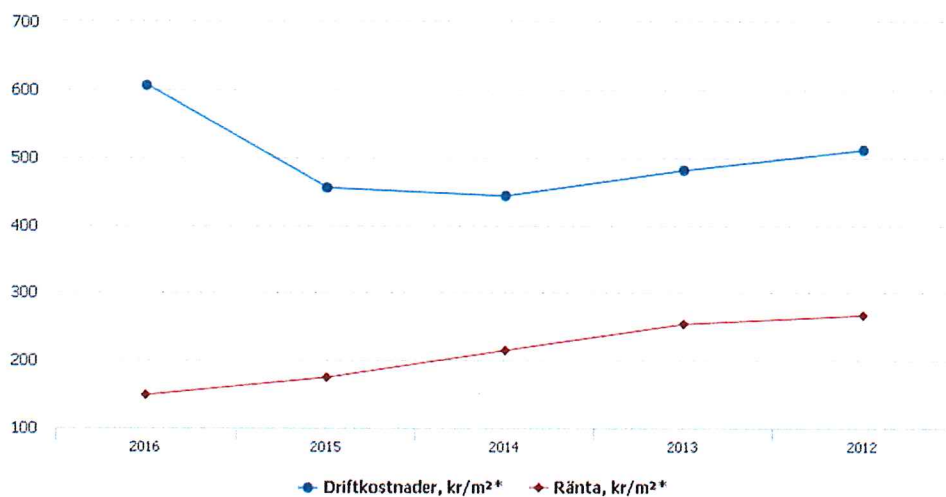
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2017-10-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 905 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 21 st).

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	4 504	4 468	4 190	5 254	4 343
Resultat efter finansiella poster*	-397	132	59	2 996	-285
Avsättning till underhållsfond kr/m²	78	54	54	54	54
Balansomslutning	34 868	35 483	35 831	36 010	39 579
Soliditet %*	7	8	7	7	14
Likviditet %	167	173	127	77	263
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	905	896	896	868	827
Bränsletillägg, kr/m²	42	43	39	41	29
Driftkostnader, kr/m²*	606	455	443	481	511
Ränta, kr/m²*	148	174	214	253	266
Underhållsfond, kr/m²	361	260	164	179	1 032
Lån, kr/m²	6 851	6 948	7 019	7 090	7 161

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	318 110	466 500	0	1 191 930	673 522	131 615
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				250 000	-250 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					131 615	-131 615
Reservering underhållsfond				360 000	-360 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-112 984	112 984	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-396 531
Vid årets slut	318 110	466 500	0	1 688 946	308 121	-396 531

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	555 136
Årets resultat	-396 531
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-360 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	112 984
Summa	-88 411
Att balansera i ny räkning	-88 411

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. *yg*

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016/2017	2015/2016
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 503 759	4 468 200
Övriga rörelseintäkter	Not 3	316 532	283 860
Summa rörelseintäkter		4 820 291	4 752 060
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 781 269	-2 090 751
Övriga externa kostnader	Not 5	-726 009	-708 960
Personalkostnader	Not 6	-114 942	-107 111
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-920 016	-920 016
Summa rörelsekostnader		-4 542 236	-3 826 838
RÖRELSERESULTAT		278 055	925 222
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 929	5 850
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-679 515	-799 457
Summa finansiella poster		-674 586	-793 607
Resultat efter finansiella poster		-396 531	131 615
Årets resultat		-396 531	131 615

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	32 176 514	33 096 530
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 176 514	33 096 530
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	254 000	254 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		254 000	254 000
Summa anläggningstillgångar		32 430 514	33 350 530
Omsättningstillgångar			
Bränslelager	Not 13	58 250	32 250
Summa Lager och pågående arbeten		58 250	32 250
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 555	3 254
Övriga fordringar	Not 14	78 786	178 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	259 400	183 257
Summa kortfristiga fordringar		347 741	361 796
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 031 502	1 734 815
Summa kassa och bank		2 031 502	1 734 815
Summa omsättningstillgångar		2 433 949	2 132 405
SUMMA TILLGÅNGAR		34 868 008	35 482 935

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		318 110	318 110
Upplåtelseavgifter		466 500	466 500
Fond för yttre underhåll		1 688 946	1 191 930
Summa bundet eget kapital		2 473 556	1 976 540
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		308 121	673 522
Årets resultat		-396 531	131 615
Summa fritt eget kapital		-88 410	805 136
Summa eget kapital		2 385 145	2 781 676
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	31 022 541	31 469 516
Summa långfristiga skulder		31 022 541	31 469 516
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 18	286 643	131 475
Skatteskulder	Not 19	3 992	0
Övriga skulder	Not 20	448	0
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	439 000	439 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	730 239	661 268
Summa kortfristiga skulder		1 460 322	1 231 743
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 868 008	35 482 935

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, K2. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Slutår
Byggnader	Linjär	2025
Standardförbättringar	Linjär	2027
Värmeanläggning	Linjär	2025
Parkeringsplats	Linjär	2021
Kabel-TV	Linjär	2022
Fönster	Linjär	2049
Stamrenovering	Linjär	2061
Styrutrustning	Linjär	2026

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016/17	2015/16
Årsavgifter, bostäder	4 154 420	4 113 218
Hyrer, garage	38 880	30 240
Hyrer, p-platser	67 300	70 920
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-400	-22 680
Bränsleavgifter, bostäder	192 299	196 537
Elavgifter	51 260	79 965
Summa Nettoomsättning	4 503 759	4 468 200

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016/17	2015/16
Kabel-tv-avgifter	282 240	282 240
Övriga ersättningar	11 789	0
Fakturerade kostnader	2 040	1 620
Övriga rörelseintäkter	20 463	0
Summa Övriga rörelseintäkter	316 532	283 860

Not 4 Driftkostnader

	2016/17	2015/16
Underhåll	-112 984	-56 157
Reparationer	-411 688	-350 494
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-113 050	-113 050
Försäkringspremier	-33 921	-31 822
Kabel- och digital-TV	-283 148	-283 433
Återbäring från Riksbyggen	15 000	10 000
Sotning	0	-1 224
Obligatoriska besiktningar	-7 636	-10 268
Bevakningskostnader	-12 428	-11 768
Snö- och halkbekämpning	-11 170	-28 277
Förbrukningsinventarier och programvara	-5 152	-17 033
Vatten	-508 046	-446 453
Fastighetsel	-629 164	-653 886
Uppvärmning	-135 507	0
Sophantering och återvinning	-93 332	-86 623
Utemiljö	-439 043	-10 264
Summa Driftkostnader	-2 781 269	-2 090 751

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016/17	2015/16
Förvaltningsarvode administration	-659 485	-635 481
IT-kostnader	-7 837	-5 365
Arvode, yrkesrevisorer	-18 844	-19 085
Övriga förvaltningskostnader	-9 375	-17 424
Kreditupplysningar	-3 850	-7 725
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 016	0
Kontorsmateriel	-5 586	-13 471
Telefon och porto	0	-1 557
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	35
Medlems- och föreningsavgifter	-4 606	-4 606
Bankkostnader	-360	-2 060
Övriga externa kostnader	-14 050	-2 220
Summa Övriga externa kostnader	-726 009	-708 960

Not 6 Personalkostnader

	2016/17	2015/16
Styrelsearvoden	-82 264	-78 565
Övriga ersättningar	0	-3 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 830	-1 200
Övriga kostnadsersättningar	0	-441
Summa	-90 094	-83 406
Sociala kostnader	-24 848	-23 705
Summa personalkostnader	-114 942	-107 111

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016/17	2015/16
Avskrivning Byggnader	-32 069	-32 069
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-887 947	-887 947
Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-920 016	-920 016

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016/17	2015/16
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 508	4 508
Ränteintäkter från likviditetsplacering	-460	1 212
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	196	86
Övriga ränteintäkter	685	44
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 929	5 850

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2016/17	2015/16
Övriga räntekostnader	-679 515	-799 457
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-679 515	-799 457

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Byggnader	3 206 934	3 206 934
Mark	68 840	68 840
Standardförbättringar	914 000	914 000
Värmeanläggning	1 400 000	1 400 000
Parkeringsplats	64 375	64 375
Kabel-TV	152 943	152 943
Fönster	6 750 972	6 750 972
Stam- och badrumsrenovering	27 900 000	27 900 000
Styrutrustning	347 500	347 500
Summa	40 805 564	40 805 564
Summa anskaffningsvärden	40 805 564	40 805 564

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 925 181	-2 893 112
Standardförbättringar	-685 209	-659 909
Värmeanläggning	-684 000	-604 500
Parkeringsplats	-51 772	-48 553
Kabel-TV	-120 946	-113 299
Fönster	-1 364 258	-1 195 484
Stam- och badrumsrenovering	-1 785 000	-1 204 660
Styrutrustning	-92 668	-69 501
Summa	-7 709 034	-6 789 018
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-32 069	-32 069
Årets avskrivning standardförbättringar	-25 300	-25 300
Årets avskrivning värmeanläggning	-79 500	-79 500
Årets avskrivning parkeringsplats	-3 219	-3 219
Årets avskrivning kabel-tv	-7 647	-7 647
Årets avskrivning fönster	-168 774	-168 774
Årets avskrivning stam- och badrumsrenovering	-580 340	-580 340
Årets avskrivning styrutrustning	-23 167	-23 167
Summa	- 920 016	- 920 016
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 8 629 050	- 7 709 034

Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Ackumulerade upp- och nedskrivningar	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 176 514	33 096 530
Varav		
Byggnader	249 684	281 753
Mark	68 840	68 840
Standardförbättringar	203 491	228 791
Värmeanläggning	636 500	716 000
Parkeringsplats	9 384	12 603
Kabel-TV	24 350	31 997
Fönster	5 217 940	5 386 714
Stam- och badrumsrenovering	25 534 660	26 115 000
Styrutrustning	231 665	254 832

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	32 584	32 584
Summa	32 584	32 584
Summa anskaffningsvärden	32 584	32 584

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-32 584	-32 584
Summa	- 32 584	- 32 584
Ackumulerade avskrivningar		
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 32 584	- 32 584

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-06-30	2016-06-30
Andelar i intresseförening Bohus/Älvsborg	49 000	49 000
Andelar i räntefond	205 000	205 000
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	254 000	254 000
Marknadsvärde räntefond 2017-06-30: 371 298 kr		

Not 13 Bränslelager

	2017-06-30	2016-06-30
Bränslelager	58 250	32 250
Summa Bränslelager	58 250	32 250

Not 14 Övriga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Skattefordringar	0	169 936
Skattekonto	75 242	5 349
Andra kortfristiga fordringar	3 544	3 544
Summa Övriga fordringar	78 786	178 829

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	460
Förutbetalda försäkringspremier	17 623	16 299
Förutbetalda driftkostnader	3 180	3 034
Förutbetalt förvaltningsarvode	167 735	0
Förutbetald vattenavgift	0	77 581
Förutbetald renhållning	0	15 021
Förutbetald kabel-tv-avgift	70 862	70 862
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	259 400	183 257

Not 16 Kassa och bank

	2017-06-30	2016-06-30
Bankmedel	1 180 000	1 050 000
Transaktionskonto	851 502	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	684 815
Summa Kassa och bank	2 031 502	1 734 815

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Inteckningslån	31 461 541	31 908 516
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-439 000	-439 000
Långfristig skuld vid årets slut	31 022 541	31 469 516

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,92%	2018-10-30	452 475	0	21 152	431 323
STADSHYPOTEK	1,87%	2020-03-01	3 450 000	0	0	3 450 000
STADSHYPOTEK	1,66%	2019-03-01	6 150 000	0	0	6 150 000
STADSHYPOTEK	1,13%	2020-03-01	1 018 606	0	29 436	989 170
STADSHYPOTEK	1,14%	2022-04-30	1 218 750	0	37 500	1 181 250
STADSHYPOTEK	1,14%	2020-03-01	1 218 750	0	37 500	1 181 250
STADSHYPOTEK	1,43%	2022-04-30	3 049 936	0	100 016	2 949 920
STADSHYPOTEK	1,43%	2022-04-30	5 750 000	0	100 000	5 650 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,16%	2018-04-25	3 450 000	0	43 617	3 406 383
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,69%	2021-04-23	6 150 000	0	77 755	6 072 245
			31 908 517		446 976	31 461 541

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 439 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 756 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 29 266 541 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2017-06-30	2016-06-30
Leverantörsskulder	286 643	131 475
Summa Leverantörsskulder	286 643	131 475

Not 19 Skatteskulder

	2017-06-30	2016-06-30
Skatteskulder	3 992	0
Summa Skatteskulder	3 992	0

Not 20 Övriga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	448	0
Summa Övriga skulder	448	0

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	439 000	439 000
Summa Övriga skulder till kreditinstitut	439 000	439 000

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna räntekostnader	50 732	70 746
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	47 877	45 275
Upplupna elkostnader	38 310	36 141
Upplupna vattenavgifter	94 152	0
Upplupna kostnader för renhållning	19 174	0
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 082
Upplupna styrelsearvoden	104 711	100 966
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 697	2 929
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	334 586	390 129
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	730 239	661 268

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	33 778 000	33 778 000
----------------------	------------	------------

Styrelsens underskrifter

Strömstad 2017-10-17

Ort och datum

Jonas Sandberg

Barbro Åkesson

Marita Andersson

Marita Andersson

Gunilla Hegardt

Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats ²⁶/10 2017

Andreas Mattsson

Föreningsvald revisor

Martin Johansson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Slotteberget
Org.nr 755900-0836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Slotteberget för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2015-07-01 – 2016-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 november 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att

uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplys-

ningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Slotteberget för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

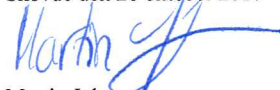
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 26 oktober 2017



Martin Johansson
Auktoriserad revisor



Andreas Mattsson
Förtroendevald revisor

RBF Slotteberget

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Slotteberget i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö. Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella

underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.